

1.	Gemeinderat	01.12.2022	Beschließend	öffentlich
2.	Gemeinderat	08.12.2022	Beschließend	öffentlich
3.	Gemeinderat	09.11.2023	Beschließend	öffentlich

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 27.10.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 - Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße; Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

I. Vortrag

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022.

A. Abwägung der Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind **0 Stellungnahmen** eingegangen.

B. Abwägung der Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind **26 Stellungnahmen** eingegangen.

Keine Äußerung/Einwände im Rahmen der Beteiligung (9):

- **RPV I Regionaler Planungsverband München** mit Schreiben vom 27.07.2022
- **Staatliches Bauamt Freising** mit Schreiben vom 02.08.2022
- **Erzbischöfliches Ordinariat, München** mit Schreiben vom 02.08.2022
- **LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung** mit Schreiben vom 05.08.2022
- **Gemeinde Kirchheim b. München** mit Schreiben vom 12.08.2022
- **Gemeinde Vaterstetten** mit Schreiben vom 18.08.2022
- **Gemeinde Haar** mit Schreiben vom 22.08.2022
- **Gemeinde Aschheim** mit Schreiben vom 29.08.2022
- **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** mit Schreiben vom 18.08.2022

Beschlussempfehlung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1.	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	26.07.2022	<u>Stellungnahme:</u> (...) die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.
----	--	------------	--

Planung:

Die Gemeinde Feldkirchen beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Seniorenwohnparks zu schaffen. Es sind 70 Wohnungen, ein Gemeinschaftsbereich sowie eine Tagespflegeeinrichtung mit ca. 12-15 Tagespflegeplätzen vorgesehen. Das rund 0,45 ha große Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemarkung Feldkirchen und umfasst die Flurstücke 312/4, 312/11 und 312/12 sowie Teilflächen der Flurstücke 312/2 und 312/5. Es befindet sich in einem derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Bereich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 „Nordwestliche der Bahnlinie“ (inkl. dessen 2. Änderung) und ersetzt ihn im hier vorliegenden Geltungsbereich. Der Flächennutzungsplan soll mit der im Parallelverfahren vorliegenden 18. Änderung angepasst werden. Hierzu geben wir in einem separaten Schreiben unsere Stellungnahme ab.

Bewertung:

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1).

Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden und der demographische Wandel ist bei allen räumlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (LEP 1.2.1; RP A I G.2.3). Das o.g. Vorhaben schafft bedarfsgerechten Wohnraum für Personen im Seniorenalter und ist vor dem Hintergrund der aufgeführten Erfordernisse zu begrüßen.

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. Daher soll etwa die bedarfsgerechte Versorgung mit barrierefreien Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Erreichbarkeit gesichert, sollen wohnortnahe Erholungsräume bewahrt sowie neue Bauflächen an geeignete öffentliche Verkehrssysteme angebunden werden (LEP 1.1.2. (G)). Aus unserer Sicht wäre es wünschenswert, eine Einrichtung für Personen im Seniorenalter in städtebaulich zentraleren Lagen mit nähergelegenen Versorgungsinfrastrukturen zu realisieren.

Die Anforderungen dieser Nutzergruppen an die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie ihre Erreichbarkeit, insbesondere auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sollten frühzeitig ermittelt und bei Planungen berücksichtigt werden (vgl. LEP 1.2.4. (G)).

Die gewählten bzw. zulässigen Bauformen und die Berücksichtigung von Tiefgaragen tragen den Erfordernissen zum Flächensparen Rechnung (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG, LEP 3.1 (G), RP 10 B I 2.1 (G) und RP 10 B III 1.1.1 (G)).

Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Realisierung einer mindestens 180 m² großen Solaranlage (s. örtliche Festsetzung C.5.2.1) ist aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen (LEP 6.2.1 (Z), LEP 1.3.1 (G)).

Der Geltungsbereich überlagert im südöstlichen Bereich das kartierte Biotop Nr. 7836-0025- 006. Es zieht sich entlang der gesamten südlich gelegenen Bahnstrecke und somit der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Wir empfehlen, sich diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde ins Einvernehmen zu setzen.

Ergebnis:

Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten.

Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Flächen für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen und das Vorhaben vor dem Hintergrund der in der Stellungnahme aufgeführten Erfordernisse zu begrüßen ist.

Auch aus Sicht der Gemeinde wäre die Errichtung des Vorhabens in zentralerer Lage wünschenswert. Jedoch wird in zentralerer Lage parallel bereits ein weiteres Seniorenwohnprojekt entwickelt. Weitere Grundstücke, welche näher am Ortszentrum liegen, standen in absehbarer Zeit für eine entsprechende Entwicklung nicht zur Verfügung. Aufgrund des demographischen Wandels besteht jedoch Bedarf für zwei entsprechende Vorhaben in Feldkirchen.

Bei der hier gegenständlichen Einrichtung handelt es sich nicht um eine vollstationäre Pflegeeinrichtung sondern um Wohnangebote, welche speziell auf Senioren zugeschnitten sind. Somit ist davon auszugehen, dass die Bewohner noch etwas mobiler sind als die Bewohner einer

vollstationären Pflegeeinrichtung.

Darüber hinaus liegt das hier gegenständliche Grundstück lediglich ca. 1 km Fußweg von der Ortsmitte (Rathaus) entfernt und ist durch den Bus 234 mit der ca. 200 m entfernten Haltestelle Mozartstraße gut in den kommunalen und regionalen ÖPNV eingebunden. Eine Einkaufsmöglichkeit (Discounter) sowie ein gastronomischer Betrieb/Restaurant sind fußläufig (8-10 Minuten) in ca. 650 m Entfernung zu erreichen. Dieser Zusammenhang ist auch bereits in der Begründung dargestellt, sollte jedoch weiter geschärft werden.

Die untere Naturschutzbehörde wurde parallel am Verfahren beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben. Auf diese wird verwiesen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hinsichtlich der Abwägung der Lage des Vorhabens ergänzt. Darüber hinaus sind keine Anpassungen der Bebauungsplanunterlagen erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege , Sachgebiet B Q 11.08.2022 Stellungnahme:

(...) wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Neben den beiden in der Begründung genannten Bodendenkmälern in der Nähe findet sich in der weiteren Umgebung des Plangebiets eine Reihe von weiteren Bodendenkmälern, vgl. dazu die Darstellung im Bayerischen Denkmal-Atlas, die auf eine intensive Besiedlung des Areals in vor- und frühgeschichtlicher Zeit hinweisen.

Weitere, bislang nicht bekannte Bodendenkmäler werden deshalb im Plangebiet vermutet.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservjces.bayern.de/wms/vl/ofic_denkmal.cgi. Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Im Umfeld bekannter Bodendenkmäler sind regelhaft weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Abwägungsvorschlag:

Da sich das Vorhaben lediglich in Denkmalnähe (bezogen auf bereits bekannte Bodendenkmäler) befindet und bereits beidseitig eine Bebauung vorliegt, kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der Vorhabensbereich, ggf. unter Berücksichtigung spezieller Maßnahmen, einer Bebauung zugeführt werden kann.

Der Hinweis E.3 des Bebauungsplans wird dahingehend ergänzt, dass es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedarf. Auch die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter E.3 Hinweise wird ein Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ergänzt. Die Begründung wird ebenfalls ergänzt. Eine weitere Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding 02.08.2022 Stellungnahme:

(...) für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft: Im Nordwesten befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auch unter Berücksichtigung der Emissionen auf den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind, so sich die landwirtschaftliche Nutzung an die gesetzlichen Rahmenbedingungen hält, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet durch die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz gewährleistet.

Die Begründung und der Umweltbericht sollten jedoch durch entsprechende Hinweise auf die Emissionen der Landwirtschaft ergänzt werden.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden hinsichtlich der Immissionen aus der Landwirtschaft ergänzt. Eine weitere Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

4. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger 25.08.2022 Stellungnahme:

(...) Die Nähe des Bodendenkmals D-1-7836-0138 lässt auch in dessen Umfeld Einzelfunde vermuten. Sollte man bei den Bodenarbeiten auf Funde stoßen, besteht Anzeigepflicht beim LRA München als Unterer Denkmalschutzbehörde bzw. beim BfD (vgl. Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG).

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweispflicht besteht unmittelbar durch das BayDSchG und bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Unter E.3 des Bebauungsplans ist bereits ein Hinweis auf die Anzeigepflicht und Art. 8 BayDSchG enthalten.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

(...) Der Bebauungsplan Nr. 15 löst den aktuell rechtskräftigen BPlan Nr. 74 - 2. Änderung ab. Im Rahmen des BPlans Nr. 74 - 2. Änderung wurde bereits eine Ausgleichsfläche westlich der Baugrundstückes mit der Zielart Wechselkröte geschaffen. Die Unterlagen zur Ausgleichsfläche sind im Umweltbericht zu ergänzen, auch um die Verbindlichkeit der Ausgleichsfläche und den dazugehörenden Pflegeauftrag festzuhalten. Im Rahmen des BPlans Nr. 15 sollte die Ausgleichsfläche auf ihre Funktion hin untersucht werden. In den letzten Jahren wurde festgestellt, dass bei den aktuell vorherrschenden heißen Sommern eine Wassertiefe von maximal 40cm nicht ausreichend ist. Die untere Naturschutzbehörde geht konform, dass kein zusätzlicher oder erneuter Ausgleichsbedarf ansteht.

Eine Kopie des Notarvertrages zur dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche auf Flurnummer 312/8 in Feldkirchen bitten wir an die untere Naturschutzbehörde zu übersenden.

Der geplante Gehölzsaum in den Randbereichen des Baugrundstücks angrenzend an das kartierte Biotop wird durch die untere Naturschutzbehörde begrüßt. Wie bereits in der Stellungnahme zur 18. Änderung des FNPs vom 11.08.2022 wird um die Eingrünung des Vorhabens entlang des Erschließungsweges, wie im FNP vorgesehen, gebeten. Dies würde zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes und der landschaftsgerechten Einbindung beitragen und könnte die Wegeverbindung für die Feldkirchner Bürger aufwerten. Zusätzlich zum Schutzzaun während der Bauzeit sollte die ephemere Lache vor Baubeginn auf Besatz von Wechselkröten durch die ÖBB geprüft werden.

Hinweise

Da unter Hinweis E. 10.1 § 41 a BNatSchG noch nicht in Kraft getreten ist, wird um die Ergänzung des Art. 11 a BayNatSchG im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes gebeten:

- Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11 a Bay-NatSchG). Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen ([www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith et al 2019 lichtverschmutzung.pdf](http://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith%20et%20al%202019%20lichtverschmutzung.pdf)).*

Folgender Punkt sollte zu E.10 als Hinweis - auch wenn separat im Gutachten „Einschätzung des Vogelschlag-Risikos am geplanten Gebäude“ behandelt - ergänzt werden:

- Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umwelthanwaltschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-undstadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).*

Abwägungsvorschlag:

Das Planungsgebiet ist bereits durch die 2. Änderung des BP Nr. 74 überplant. Es besteht heute bereits Baurecht und die Ausgleichsflächen wurden entsprechend hergestellt. Durch den nun gegenständlichen Bebauungsplan entsteht kein erneuter Eingriff. Somit besteht auch keine Notwendigkeit erneuter Ausgleichsmaßnahmen bzw. der rechtlichen Verpflichtung des Vorhabenträgers auf die Umsetzung dieser oder Nachbesserungen an diesen. Dies ist bereits mit dem Vertragspartner der 2. Änderung vertraglich geregelt und bleibt auch weiterhin gültig.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche bezieht sich somit auch auf die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 und ist im nun gegenständlichen Verfahren nicht verfahrensgegenständlich. Entsprechende Unterlagen werden außerhalb des hier gegenständlichen Verfahrens durch die Gemeinde an die uNB übersandt.

Die Eingrünung nördlich des Vorhabens muss entsprechend der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 erfolgen. Diese Pflanzungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des hier gegenständlichen Grundstücks und auch außerhalb des Verfügungsbereichs des Vorhabenträgers. Die Gemeinde wird jedoch außerhalb des hier gegenständlichen Verfahrens beim entsprechenden Grundeigentümer versuchen, eine zeitnahe Umsetzung der Pflanzungen einzufordern.

Eine Überprüfung von eventuellen Lachen durch die ökologische Baubegleitung wird durchgeführt und

im städtebaulichen Vertrag entsprechend gesichert.

Hinweis E.10 wird wie empfohlen um folgendes ergänzt:

- Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11 a Bay- NatSchG). Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, "Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs?" von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen ([www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith et al 2019 lichtverschmutzung.pdf](http://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf)).
- Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltschutzgesellschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-undstadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird ein Hinweis auf die Unterlagen zur Ausgleichsfläche der 2. Änderung des B-Plan Nr. 74 mit aufgenommen.

Hinweis E.10 wird wie empfohlen ergänzt. Eine weitere Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

6. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz 02.09.2022 Stellungnahme:

(...) Die Gemeinde Feldkirchen plant eine schutzbedürftige Nutzung in einem Bereich, welcher durch die südlich verlaufende Bahnstrecke mit Schienenlärm bis in den gesundheitsgefährdenden Bereich belastet und erheblichen Erschütterungsimmissionen ausgesetzt ist. Zudem schließen direkt östlich und westlich an das Baugebiet ohne „Puffernutzung“ bestehende gewerbliche Nutzungen an. Auch wenn durch umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen, die Anordnung von Grundrissen, den Ausschluss von Immissionsorten in bestimmten Fassadenbereichen, Maßnahmen zum Erschütterungsschutz etc. die Bewältigung der Lärm- und Erschütterungsprobleme grundsätzlich möglich erscheint, so wirft eine derartige Planung insbesondere in Hinblick auf das Trennungsgebot des § 50 BImSchG Fragen auf, die mit den Ausführungen unter A.3 der Begründung nicht hinreichend beantwortet werden. Das Vorhaben ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht höchst kritisch zu sehen.

Das Nebeneinander eines Wohn- und eines Gewerbegebietes soll in der Bauleitplanung ebenso vermieden werden, wie die Anordnung sensibler Nutzung direkt nördlich eines stark befahrenen Schienenweges. Ein Abweichen von diesem Grundsatz bedarf der besonderen Erläuterung. Die Ausführung unter A.3 der Begründung, dass sich der „betroffene Bereich im weiteren Sinne innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung“ befindet, beleuchtet nicht ausreichend den tatsächlichen Sachverhalt dergestalt, dass in ein bestehendes, vom Ortskern durch den südlich verlaufenden Schienenweg abgetrenntes Gewerbegebiet, eine Wohnnutzung für Senioren geplant wird. Die Anforderungen nach §1 Abs. 6 BauGB Nrn. 1 und 3 sind nicht gewürdigt. Die vorhandenen Umwelteinwirkungen erfordern einen massiven, nach außen praktisch vollständig geschlossenen Baukörper, welcher nur zum Innenhof orientiert, eine den gesetzlichen Ansprüchen genügende Wohnqualität gewährleistet. Aber selbst dort liegen im Nachtzeitraum in den oberen Geschoßen noch Beurteilungspegel vor, welche durchgängig über den Immissionsgrenzwerten der 16.BImSchV für Allgemeines Wohngebiet liegen, deren Überschreitung regelmäßig ein Hinweis auf das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm ist. Verlassen die Bewohner des Allgemeinen Wohngebiets / Seniorenwohnparks diesen geschlossenen Baukörper, sind sie mit Ausnahme der Nordfassade an allen Seiten massiven Umwelteinwirkungen ausgesetzt.

In der Begründung unter Punkt A.5.3 zum LEP Bayern heißt es: gem. Ziel 8.1 ist „entsprechend der demographischen Entwicklung.... auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.“ Es besteht kein Zweifel, dass die speziell auf Senioren ausgerichtete Wohnnutzung grundsätzlich erforderlich ist, doch bestehen bei der vorliegenden Planung aufgrund der Lage des Baugrundstücks nur 23 - 30 m nördlich einer zweigleisigen Bahntrasse erhebliche Bedenken, ob die angesprochenen Qualität, die sich nicht auf ruhiges Verweilen innerhalb einer geschlossenen Wohneinheit beschränken kann, gewährleistet wird. Demzufolge kann auch den

Ausführungen zum Regionalplan 14 Punkt A I G.2.3 nicht gefolgt werden.

Die Verträglichkeit einer hoch schutzbedürftigen Einrichtung allein durch bauliche Maßnahmen am Gebäude ohne Berücksichtigung der Geeignetheit der Umgebung, Bemühungen, um aktiven Schallschutz an der Quelle oder Abstände zu den Emissionsquellen herzustellen, entspricht nicht den Grundsätzen der Planung, wonach die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu wahren und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass die sensible Nutzung ohne städtebauliche Anbindung an die Umgebung allein aufgrund eines zur Verfügung stehenden Grundstücks an dieser Stelle verwirklicht werden soll. Dem Satzungsgeber kommt aber die wesentliche Aufgabe im Bereich des vorbeugenden Immissionsschutzes zu, das direkte Nebeneinander konfligierender Nutzungen zu vermeiden.

Sollte die Senioreneinrichtung über eine Pflegestation in relevanter Größe verfügen, wäre ergänzend zu prüfen, ob in Hinblick auf Nr. 6.1 e) TA Lärm für die gewerblichen Immissionen nicht der niedrigere Immissionsrichtwert für Pflegeanstalten anzusetzen wäre, womit die Verträglichkeit mit der Umgebung umso mehr in Frage zu stellen wäre.

Die aufgeführten Punkte sind in die Abwägung einzustellen. Sollte an der Planung festgehalten werden, wäre die Begründung (Punkte A.3 und A 5.3) bezüglich der immissionsschutzfachlichen Belange entsprechend zu überarbeiten. Im Bebauungsplan sind unter dem Planzeichen A.5 die Fassaden mit Schallschutzanforderungen gekennzeichnet, allerdings nicht ausreichend deutlich erkennbar aufgrund der ähnlichen Farbgebung der Zeichen A.5.2, A.5.3 und A.5.4 und der geringen Größe in der Darstellung. Daher wird eine gesonderte detaillierte und übersichtliche Darstellung entsprechend Anhang A, Seite 7 der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 22fü57/5n vom 17.02.2022 empfohlen. Auch die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Anhang A Seite 6 der vorgenannten Untersuchung sollte als Grundlage für die zu ergreifenden Lärmschutzmaßnahmen an den einzelnen Fassadenbereichen nach DIN 41 09-2:2018-01 (Punkt 4.5.5) in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Markierung entsprechend Planzeichen A.5.2 ist auch im 3.OG (Staffelgeschoss) darzustellen. Bei Planzeichen A.5.3 ist im Text zu ergänzen „Die verglasten Vorbauten müssen die Geräuschbelastung um 6 dB(A) reduzieren.“

Abwägungsvorschlag:

Bei der Bauleitplanung sind entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange durch die Gemeinde gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. So sind neben dem in der Stellungnahme aufgeführten Trennungsgebot auch Belange wie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (insbesondere mit solchem, welcher den besonderen Anforderungen von Senioren entspricht), oder des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) sowie des Vorrangs der Innenentwicklung (§1 Abs. 5 BauGB) zu berücksichtigen. Dieser Abwägung nicht zugänglich sind Belange, welche in ihrer Intensität direkt zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung von zukünftigen Bewohnern (vgl. Gesundheitsgefährdung) oder Nachbarn (Emissionsmöglichkeiten der angrenzenden Betriebe) führen. Wie das, dem Bebauungsplan beiliegende Immissionsgutachten zeigt, können derartige Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen sind im Rahmen von Festsetzungen und durch die Maßgaben der Vorhabenplanung gesichert.

In Feldkirchen besteht heute bei fortschreitendem demographischem Wandel ein enormer Bedarf an passgenauem Wohnraum für Senioren. Vor diesem Hintergrund sind aktuell zwei Projekte in Feldkirchen in Entwicklung, welche entsprechende Bedarfe abdecken. Diese Projekte befinden sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und genügen somit auch den Anforderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung. Weitere geeignete Grundstücke, welche in absehbarer Zeit in Feldkirchen für entsprechende Entwicklungen zur Verfügung stehen, bestehen nicht.

Eines der beiden zur Verfügung stehenden Grundstücke wird in einem anderen Verfahren aktuell zu einem Pflegeheim (u.A. Vollstationäre Pflegeeinrichtung) entwickelt. Aufgrund dem, noch über den für eine Wohnnutzung hinausgehenden, Schutzanspruch einer solchen Einrichtung wurde diese am anderen etwas weniger exponierten Standort vorgesehen.

Bei der im Rahmen des hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 vorgesehenen Einrichtung handelt es sich um Wohnungen, die besonders auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet sind. Somit weisen diese die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeine Wohngebiets auf. Dies entspricht auch der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Gebietskategorie.

Weitere Standorte in einer weniger immissionsbelasteten Umgebung standen nicht zur Verfügung. Insbesondere in den heutigen Wohngebieten würde eine entsprechende Entwicklung aufgrund des enormen Wohnungsdrucks im Umland von München und somit auch in Feldkirchen zu einer Verdrängung von Wohnnutzungen führen, welche wiederum an anderer Stelle ausgeglichen werden müssten.

In Abwägung mit den Zielen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden standen somit für eine Entwicklung nurmehr Grundstücke im gewerblichen Kontext zur Verfügung. Darüber hinaus ist Feldkirchen durch die beiden emissionsträchtigen Verkehrsstränge der BAB 94 und die Bahnstrecke geprägt. Somit sind bei einer Vielzahl von möglichen Standorten Immissionsproblematiken gegeben. Um eine Entwicklung von Feldkirchen zu ermöglichen, muss somit in der Regel mit diesen Rahmenbedingungen soweit möglich umgegangen werden.

Auch wenn der Standort am Ortsrand liegt, weist er mit einer „Laufentfernung“ von ca. 1 km zur Ortsmitte (Rathaus) bzw. zum Bahnhof noch eine angemessene Entfernung zum Ortszentrum auf. Darüber hinaus besteht an der Mozartstraße in ca. 200 m Entfernung eine Bushaltestelle, welche im 20 min. Takt bedient wird. Eine Einkaufsmöglichkeit (Discounter) sowie ein gastronomischer Betrieb/Restaurant sind fußläufig (8-10 Minuten) in ca. 650 m Entfernung zu erreichen. Somit ist der Standort auch in dieser Hinsicht ausreichend in den Ort eingebunden. Durch die Wohnbebauung nördlich der Dornacher Straße besteht großräumig auch bereits eine Vorprägung im Sinne von Wohnnutzungen. Es besteht großräumig gesehen keine entsprechende Insellage innerhalb eines großflächig gewerblich genutzten Bereichs, wie diese im Osten oder Süden der Gemeinde der Fall wäre.

Vor diesem Hintergrund kommt der hier gegenständliche Standort an der Dornacher Straße in einer gerechten Abwägung aller Belange grundsätzlich für eine Entwicklung im Sinne seniorengerechter Wohnnutzungen in Frage.

Aufbauend auf diesen gesamtörtlichen Betrachtungen konnte durch die vorliegende Planung auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 auch nachgewiesen werden, dass die Emissionszulässigkeiten der umgebenden Gewerbenutzungen nicht in unzulässigem Maße eingeschränkt werden.

Auch die Umsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann mit dem vorliegenden Konzept umgesetzt werden.

Im Rahmen des vorgeschlagenen und auf Ebene der konkreten Bauleitplanung gesicherten Bebauung ist eine hofartige Bebauung vorgesehen deren zentraler Freiraum nach Süden von einer transparenten Lärmschutzwand geschützt ist. Nach Norden ist dieser Hofraum offen. Somit steht allen Bewohnern auch ein angemessener und ruhiger Außenbereich zur Verfügung. Die Aussage der Stellungnahme, es handele sich um einen geschlossenen Baukörper ist insofern nicht richtig.

Durch entsprechende Prallscheibenkonstruktionen sind überdies die gesetzlichen Anforderungen zum Schallschutz der einzelnen Wohnungen und Außenwohnbereiche (Loggien) auch vor den Außenfassaden an der Ost- und Westseite eingehalten. Die Aussage, das Vorhaben genüge nur zum Innenhof orientiert den gesetzlichen Ansprüchen an die Wohnqualität ist somit nicht richtig. Dies wird auch weiter oben in der Stellungnahme bereits durch den Satz: „Auch wenn durch umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen, die Anordnung von Grundrissen, den Ausschluss von Immissionsorten in bestimmten Fassadenbereiche, Maßnahmen zum Erschütterungsschutz etc. die Bewältigung der Lärm- und Erschütterungsprobleme grundsätzlich möglich erscheint [...]“ dokumentiert.

Aus Sicht der Gemeinde werden, wie in den vorhergehenden Absätzen ausgeführt die Anforderungen aus dem LEP (Ziel 8.1) und Regionalplan (A I G.2.) erfüllt. Durch den Innenhof, welcher nach Süden durch eine Lärmschutzwand geschützt, nach Norden (und nach Oben) offen ist, steht allen Bewohnern ein angemessener Außenbereich zur Verfügung in welchem die zulässigen Immissionswerte unterschritten werden.

Die Einschätzung, es seien lediglich Maßnahmen am Gebäude festgesetzt geht fehl. Es handelt sich um zwei autarke Gebäude welche durch eine Lärmschutzwand (aktive) Maßnahme miteinander verbunden sind. Diese Lärmschutzwand ist zur Lärmquelle orientiert. Eine Umsetzung aktiver Maßnahmen näher an der Lärmquelle ist nicht möglich, jedoch durch die gewählte Konstruktion auch nicht nötig.

In Abwägung aller Belange (siehe oben) ist eine Lösung der Immissionsproblematik durch Vergrößerung des Abstands auch nicht möglich aber durch die anderen vorgesehen Maßnahmen auch nicht nötig.

Wie das dem Bebauungsplan beiliegende Lärmgutachten ausführt, sind unter Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In diesem sind die Nutzungen bereits im Detail festgelegt. Dem folgend ist sichergestellt, dass keine Pflegestation in relevanter Größe geplant ist. Vielmehr handelt es sich um seniorengerechte Wohnungen.

Zu Trennungsgebot:

Nach § 50 BImSchG soll das Nebeneinander von Emittierenden Bereichen (z.B. Gewerbegebieten) und Schutzbedürftigen Bereichen (z.B. Allgemeine Wohngebiete) „so weit wie möglich vermieden werden“. Wie in den vorherigen Absätzen beschrieben, ist dies in diesem Fall unter Berücksichtigung der übrigen Zwangspunkte in Feldkirchen (z.B. Flächenverfügbarkeit, Wohnraumbedarf, Innenentwicklung) nicht möglich. Das Planungsgebiet weist auch keine weitergehende Insellage in einem größeren Gewerbekomplex auf. Direkt nördlich der Dornacher Straße befinden sich umfängliche Wohngebiete, welche den Bereich auch insgesamt prägen.

Immissionskonflikte sind wie oben beschrieben durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Begründung sollte unter den Punkten A.3 und A.5.3 überarbeitet und ein Kapitel zum Umgang mit dem Trennungsgebot ergänzt werden. Die Festsetzungen A.5.2 – A.5.4 sollten in einen gesonderten Plan überführt werden. Eine Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel sollte unter E.2 der Hinweise ergänzt werden.

Bei der Festsetzung A.5.2 ist festgesetzt das dies auf allen Geschossen einzuhalten ist. Somit ist auch das 3. OG, auch wenn es an dieser Stelle zurücksteht, inkludiert. Die Festsetzung sollte jedoch so umformuliert werden das eindeutig klar wird, dass dies auch an zurückstehenden Fassaden gilt. A.5.3 kann entsprechend der Stellungnahme angepasst werden.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird unter den Punkten A.3 und A.5.3 überarbeitet, sowie ein neuer Punkt zum Trennungsgebot nach §50 BImSchG eingefügt. Die Festsetzungen A.5.2 – A.5.4 werden in gesonderte Pläne überführt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden unter E.2 als Hinweis ergänzt. Die Festsetzung A.5.2 wird im Hinblick auf eine größere Klarheit so umformuliert, das eindeutig klar wird, dass dies auch an zurückstehenden Fassaden im 3.OG (Staffelgeschoss) gilt. Die Markierung entsprechend Planzeichen A.5.2 ist auch darzustellen. Bei Planzeichen A.5.3 ist im Text zu ergänzen „Die verglasten Vorbauten müssen die Geräuschbelastung um 6 dB(A) reduzieren.“

Abstimmung: **Ja** **Nein**

7. Landratsamt München, Sachgebiet Grünordnung	13.09.2022
--	------------

Stellungnahme:

(...) Zu C.6.2

Die Zahl der festgesetzten Baumpflanzungen (mind. 8 Stück) ist bezogen auf die Grundstücksgröße äußerst gering: nur ein Baum je 500 qm Grundstücksfläche. Wir empfehlen daher die Festsetzung ergänzender Baumpflanzungen auf der Tiefgarage im Innenhof sowie auf der Dachterrasse im 1. OG. Für diese Baumpflanzungen (standortgerechte Laubbäume 2. bis 3. Ordnung) sollte eine Mindestsubstratdicke von 100 cm festgesetzt werden. Wir schlagen die Pflanzung von mind. 5 weiterer Laubbäume für diese Bereiche vor, so dass dann etwa 1 Baum auf 300 qm Grundstücksfläche kommt.

Wir empfehlen, die Artenliste um den Feld-Ahorn (Acer campestre) als heimischer Laubbaum 2. Ordnung, der bisher gut mit Trockenheit und Hitzeereignissen zurechtkommt, zu ergänzen. Auch die Hainbuche (Carpinus betulus) eignet sich gut.

An beengten Standorten können außerdem die Sorten Acer campestre 'Elsrijk' und Carpinus betulus 'Fastigiata' verwendet werden. Grundsätzlich sollte eine nicht bindende Artenliste unter E) Hinweisen platziert werden.

Es fehlt eine Festsetzung zur Nachpflanzung bei Ausfall von Gehölzen. Ist nur die Neupflanzung festgesetzt, kann bei Ausfall keine Ersatzpflanzung gefordert werden.

Textvorschlag:

Auf der zu begrünenden Fläche des Baugrundstücks - Gehölzsaum nach A.6.2 - ist ein lockerer Gehölzsaum aus mind. 25 Stück standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten,

im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Von den zu pflanzenden Laubgehölzen müssen mindestens 8 Laubbäume 1. bis 2. Ordnung sein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nachzupflanzen, Mindestpflanzqualität gemäß Festsetzung C.6.2 (C.6.3).

Wir empfehlen aus Gründen der Übersichtlichkeit für die Festsetzung der Mindestpflanzqualität die Ziffer C.6.3 einzuführen.

Die Ziffer im letzten Satz soll vermutlich C.6.1 statt C.5.1 heißen und ist zu korrigieren.

Zu E. 1

Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren und längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen. Dies spart zudem Kosten bei der Pflege.

Textvorschlag:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen vorzusehen.'

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 28 - 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 20 - 28 m³
- Bäume 3. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m³

Abwägungsvorschlag:

In der Grünausstattung des Bereichs ist auch zu berücksichtigen, dass direkt südlich des Planungsgebiets intensiver Baumbestand besteht. Auch im Norden entlang der Straße sind auf der gegenüberliegenden Seite im Rahmen des bestandskräftigen Bebauungsplans noch Baumpflanzungen festgesetzt. Somit erscheint unter Berücksichtigung der sonstigen Nutzungsansprüche an das Grundstück und die geplante GFZ bzw. GRZ eine Festsetzung von 5 weiteren Bäumen nicht sinnvoll. Die Festsetzung wird so angepasst, dass insgesamt min. 10 Bäume zu pflanzen sind. Dies entspricht einem Besatz eines Baums je 400 m² Grundstücksfläche.

Die Artenliste kann durch die vorgeschlagenen Arten ergänzt werden. Eine entsprechende Nachpflanzungsverpflichtung sollte ergänzt werden.

Der Festsetzung zu Mindestpflanzqualitäten wird die Ziffer C.6.3 zugeordnet. Die redaktionellen Fehler werden angepasst. Die nicht bindende Artenliste wird zu den Hinweisen unter E.1 transferiert.

Der Textvorschlag zu einem spartenfreien Wurzelbereich kann aufgenommen werden. Jedoch sollte dieser so umformuliert werden, dass er keinen Empfehlungs- sondern einen Festsetzungscharakter aufweist.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. C.6.2 wird dahingehend überarbeitet, dass nun 10 Bäume zu pflanzen sind und ausgefallene Pflanzungen ersetzt werden müssen. Die Artenliste wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt. Es wird ein Hinweis zu den Anforderungen an Baumstandorte mit spartenfreien Wurzelbereich gemäß dem Textvorschlag ergänzt.

Die Festsetzung der Mindestpflanzqualität wird neu der Ziffer C.6.3 zugeordnet.

Im letzten Satz wird die C.5.1 korrigiert in **C.6.1**.

Darüber hinaus werden die Satzung und die Begründung redaktionell überarbeitet.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

8.	Landratsamt München, Sachgebiet Bauen	17.10.2022	<u>Stellungnahme:</u>
1.	Der gewählte Standort für den „Seniorenwohnpark“ befindet sich in einem bereits realisierten Gewerbegebiet, das durch die Lage an der südlich verlaufenden Bahnstrecke Schienenlärm und erheblichen Erschütterungsimmissionen sowie Immissionen durch das angrenzende Gewerbe ausgesetzt ist. Weiterhin ist bei der Situierung des Seniorenwohnparks keine „Puffernutzung“ (z.B. Mischgebiet) zum angrenzenden Gewerbegebiet vorhanden bzw. geplant. Der „Seniorenwohnpark“ ist außerdem sehr weit von der Ortsmitte bzw. von Aktivitätsmöglichkeiten (z.B. Café, Einkaufsmöglichkeiten etc.) entfernt, was der selbstständigen Teilhabe am gesellschaftlichen		

Leben durch die Seniorinnen und Senioren nicht zuträglich ist. Der „Seniorenwohnpark“ ist vielmehr in isolierter Lage am Ortsrand von Feldkirchen in einem Gewerbegebiet geplant. Aus diesen Gründen ist die Ansiedlung des „Seniorenwohnparks“ an geplantem Standort städtebaulich als kritisch zu bewerten. Hierzu verweisen wir auch auf die Stellungnahme der Fachstelle Immissionsschutz, wonach das Vorhaben aus immissionsschutzfachlicher Sicht höchst kritisch zu sehen ist. Der Standort ist u.E. prädestiniert für eine Gewerbeansiedlung, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74, 2. Änderung festgesetzt ist. Wir empfehlen daher zu prüfen, ob es im Gemeindegebiet von Feldkirchen einen geeigneteren Standort für „Seniorenwohnen“ gibt.

- 2. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der diesen Bereich als Gewerbegebiet darstellt. Nachdem die Gemeinde bereits im Parallelverfahren die 18. Flächennutzungsplanänderung durchführt, weisen wir auf die ggfs. erforderliche Genehmigung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB hin.*
- 3. Auf der Planzeichnung ist neben dem Abgreifmaßstab angegeben; dass die Zeichnung zur Maßentnahme geeignet ist. Wir weisen darauf hin, dass die uns vorliegende Papierfassung der Planzeichnung in der Skalierung geringfügig kleiner als der angegebene Maßstab 1 :500 ausgedruckt wurde. Im weiteren Verfahren ist darauf zu achten, dass die Planzeichnung maßstäblich ausgedruckt wird, damit eine maßstabsgetreue Maßentnahme möglich ist.*
- 4. Da der Bauraum polygonal ist, sollte noch die östliche Baugrenze von Haus 2 entlang des Innenhofs, entsprechend der westlichen Baugrenze von Haus 1 entlang des Innenhofs (5,5m, 13m, 24,7m) vermaßt werden. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.*
- 5. In der Planzeichnung ist im Bereich des Innenhofs eine Fläche für Nebenanlagen ohne Angabe einer Wandhöhe eingezeichnet. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung einer Wandhöhe (vgl. Aussage auf Seite 21, letzter Absatz der Begründung).*
- 6. Bei Festsetzung A.3.3 sollte es „Oberkante der Dachhaut“ statt „Oberseite der Dachhaut“, wie bei der Regelung zu Flachdächern (Oberkante des oberen Abschlusses der Attika) lauten, da die Verwendung unterschiedlicher Begriffe zu Unklarheiten in Bauvollzug führen kann. Wir bitten um Überprüfung.*
- 7. Die Formulierung in C.1.2 „Ergänzend zu C.1.1 ...“ entspricht u.E. nicht der Rechtsgrundlage in § 12 Abs. 3a BauGB. Es müsste stattdessen entsprechend dem Gesetzestext festgesetzt werden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (C. 1. 1) nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in Durchführungsvertrag verpflichtet. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung der Formulierung. Dies gilt entsprechend auch für die Erläuterung in Punkt B.2.2 der Begründung. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass bei Festsetzung eines Baugebiets nach BauNVO in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Durchführungsvertrags ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss daher nicht ausgefertigt werden, die auf dem Plan vorgesehenen Verfahrensvermerke können entfernt werden.*
- 8. In Festsetzung C.3.1 wird eine Überschreitung der Baugrenzen... um bis zu 1,5m zugelassen. Wir bitten um Überprüfung, ob hier auch die maximale Breite der Überschreitungen geregelt werden soll. Sofern die möglichen Lichtschächte und Terrassen noch nicht bei der GR von 2.100 m² berücksichtigt wurden, müsste für diese ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung.*
- 9. Wir bitten um Überprüfung, ob die Festsetzung C.4. 1 erforderlich ist, da nach den Ausführungen in Punkt B.2.10 der Begründung bei maximaler Ausnutzung des zugelassenen Baurechts im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO eingehalten werden. Sofern dies zutrifft, kann die Festsetzung u.E. entfallen. Wenn eine Regelung im Bebauungsplan notwendig ist, sollte die Formulierung auf die „vermaßten Baugrenzen“ bezogen und die Erläuterungen in der Begründung angepasst werden.*
- 10. In Festsetzung C 5.1.3 (zweiter Absatz) werden Überschreitungsregelungen für technische Aufbauten, Kamine etc. festgesetzt. Diesbezüglich wird Bezug auf die nächstgelegene Attika genommen. Wir weisen darauf hin, dass nach C 5.1.1 auch flach geneigte Dächer zulässig sind,*

bei denen es in der Regel keine Attika gibt. Unter C 5.1.3 ist daher noch ein Bezugspunkt für technische Aufbauten, Kamine etc. bei geneigten Dächern (z.B. Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante der Außenwand an der Traufseite vgl. A 3.3) festzusetzen. Dies gilt auch für Festsetzung C 5.2.1. Weiterhin sollte es im zweiten Absatz „bis 2,0 m über der Oberkante der nächstgelegenen Attika“ anstelle von „bis 2,0 m über der Oberkante der nächsten Attika“ lauten. Insofern ist auch Punkt B.2.4 der Begründung anzupassen.

- 11. Bei der Bezeichnung des Bebauungsplanentwurfs auf der Satzung und der Begründung ist die Angabe „im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB“ nicht zutreffend, da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird. Wir bitten um Berichtigung bzw. Streichung.*
- 12. In der Begründung ist bei A.1 im vierten Absatz das Datum zu ergänzen.*
- 13. In Punkt B.2.3 der Begründung wird die zulässige GF-Überschreitung durch Loggien...mit 200m² angegeben, nach Festsetzung C 2.3 ist jedoch eine Überschreitung von 350 m² zulässig. Wir bitten um Überprüfung.*
- 14. Bei der Flächenbilanz, B.12 der Begründung, müsste u.E. der Anteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit 10 statt mit 2% angegeben werden.*
- 15. Im Umweltbericht, C.1.1, Seite 36 ist entsprechend Festsetzung A.3.1 die Grundfläche mit 2.100 m² anzugeben. Die Zahlenangaben in C.1.2, Seite 37, 2. Absatz sind mit den Zahlenangaben der Flächenbilanz in B.12 der Begründung in Übereinstimmung zu bringen.*

Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.:

In der Gemeinde Feldkirchen besteht durch den demographischen Wandel ein sehr großer Bedarf an seniorengerechten Wohnangeboten. Diese Nachfrage wird durch den generell starken Wohnungs- und auch Preisdruck noch verstärkt.

Aktuell werden in Feldkirchen zwei entsprechende Projekte entwickelt, welche für die Deckung dieses Bedarfs dringend notwendig sind. Neben dem hier gegenständlichen Standort wird in direkter Zentrumslage in einem etwas weniger immissionsbelasteten Bereich eine Einrichtung mit einer vollstationären Pflegeeinrichtung entwickelt. Aufgrund des höheren Schutzanspruchs (Immissionsschutz) einer solchen Einrichtung erscheint dieser Standort hierfür richtig gewählt.

Beim hier gegenständlichen Vorhaben handelt es sich nicht um eine vollstationäre Pflegeeinrichtung, sondern um seniorengerechte Wohnungen. Somit ist damit zu rechnen, dass die hier wohnenden Senioren noch etwas mobiler sind. Auch von diesem Standort ist es lediglich ca. 1 km Fußweg bis in die Ortsmitte (Rathaus). Die Bushaltestelle Mozartstraße (Bus 234) ist lediglich 200 m entfernt. Eine Einkaufsmöglichkeit (Discounter) sowie ein gastronomischer Betrieb/Restaurant sind fußläufig (8-10 Minuten) in ca. 650 m Entfernung zu erreichen. Somit ist auch hier aus Sicht der Gemeinde eine angemessene Teilhabe am gesellschaftlichen Leben für die Bewohner möglich.

Im Hinblick auf die Einzelpunkte zum Immissionsschutz wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz verwiesen.

Die Gemeinde Feldkirchen ist bei der Entwicklung entsprechender Wohnangebote speziell für Senioren auf die Zusammenarbeit mit privaten Akteuren angewiesen. Gemeindliche Grundstücke, welche in angemessenem Zeitraum für entsprechende Entwicklungen zur Verfügung gestellt werden können, bestehen nicht. Es ist, insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt, nicht damit zu rechnen, dass andere geeignete Grundstücke, welche auch einer Abwägung mit den Belangen der Innenentwicklung standhalten zur Verfügung stehen.

Zu 2.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.:

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.

Zu 4.:

Die Bemaßung wird eingefügt.

Zu 5.:

Für die Fläche NA (Nebenanlagen) sollte die Wandhöhe 3,0 m ergänzt werden.

Zu 6.:

Die Festsetzung A.3.3 wird entsprechend der Stellungnahme in „Oberkante der Dachhaut“, wie bei der Regelung zu Flachdächern (Oberkante des oberen Abschlusses der Attika) korrigiert.

Zu 7.:

Die Formulierung sollte entsprechend der Festsetzung angepasst werden.

Die Verfahrensvermerke auf den Vorhabenplänen sind unkritisch. Es wird zur Kenntnis genommen, dass diese aus Sicht des LRA entfallen könnten. Sie sollen jedoch dennoch auf den Plänen verbleiben.

Zu 8.:

Da es sich um weniger raumwirksame Anlagen handelt soll keine Beschränkung der Länge vorgesehen werden. Diese Anlagen sind bereits in der Grundflächenfestsetzung berücksichtigt. Hier bedarf es keiner weiteren Überschreitungsregel.

Zu 9.:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, soll bereits auf Ebene des Bebauungsplans das Thema Abstandsflächen abschließend geklärt werden. Somit soll die Festsetzung erhalten bleiben. Eine Ergänzung des Wortes „vermaßen“ wird vorgenommen und die Erläuterungen in der Begründung B.2.10 angepasst.

Zu 10.:

Die Festsetzungen C.5.1.3 und C.5.2.1 werden hinsichtlich eines Bezugspunktes für technische Aufbauten, Kamine etc. bei flach geneigten Dächern wie folgt - Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante der Außenwand an der Traufseite vgl. A 3.3 - ergänzt.

C.5.1.3 wird im zweiten Absatz auf „bis 2,0 m über der Oberkante der nächstgelegenen Attika“ geändert und auch Punkt B.2.4 der Begründung entsprechend angepasst.

Zu 11.:

Die Feststellung ist richtig. Der Hinweis auf ein Verfahren der Innenentwicklung ist auf allen Unterlagen zu streichen.

Zu 12.:

Die Begründung wird entsprechend unter A.1 im vierten Absatz um das Datum ergänzt.

Zu 13.:

Die in der Festsetzung C.2.3 genannten 350 m² sind richtig. Punkt B.2.3 der Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Zu 14.:

Die Flächenbilanz unter B.12 der Begründung wird auf 10 % statt 2 % korrigiert.

Zu 15.:

Im Umweltbericht, C.1.1, Seite 36 wird entsprechend Festsetzung A.3.1 die Grundfläche mit 2.100 m² angegeben. Die Zahlenangaben in C.1.2, Seite 37, 2. Absatz werden mit den Zahlenangaben der Flächenbilanz in B.12 der Begründung in Übereinstimmung gebracht.

Die Stellungnahmen zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und Naturschutz des Landratsamtes werden im Rahmen der Abwägung als gesonderte Stellungnahmen aufgeführt. Auf die Abwägung zu diesen wird verwiesen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Bemaßung ist zu ergänzen. Für die Fläche für Nebenanlagen im Innenhof wird eine Wandhöhe von 3,0 m ergänzt. A.3.3, C.1.2, C.5.1.1 und C.5.1.3 sind zu überarbeiten. In C.4 ist das Wort „bemaßen“ vor dem Wort „Baugrenzen“ einzufügen. Die Bezeichnung „im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB“ ist aus allen Unterlagen zu entfernen. B.2.3, B.12 und C.1.1 der Begründung bzw. des Umweltberichts sind zu überarbeiten. Die Bebauungsplanunterlagen werden gemäß der Abwägung geändert.

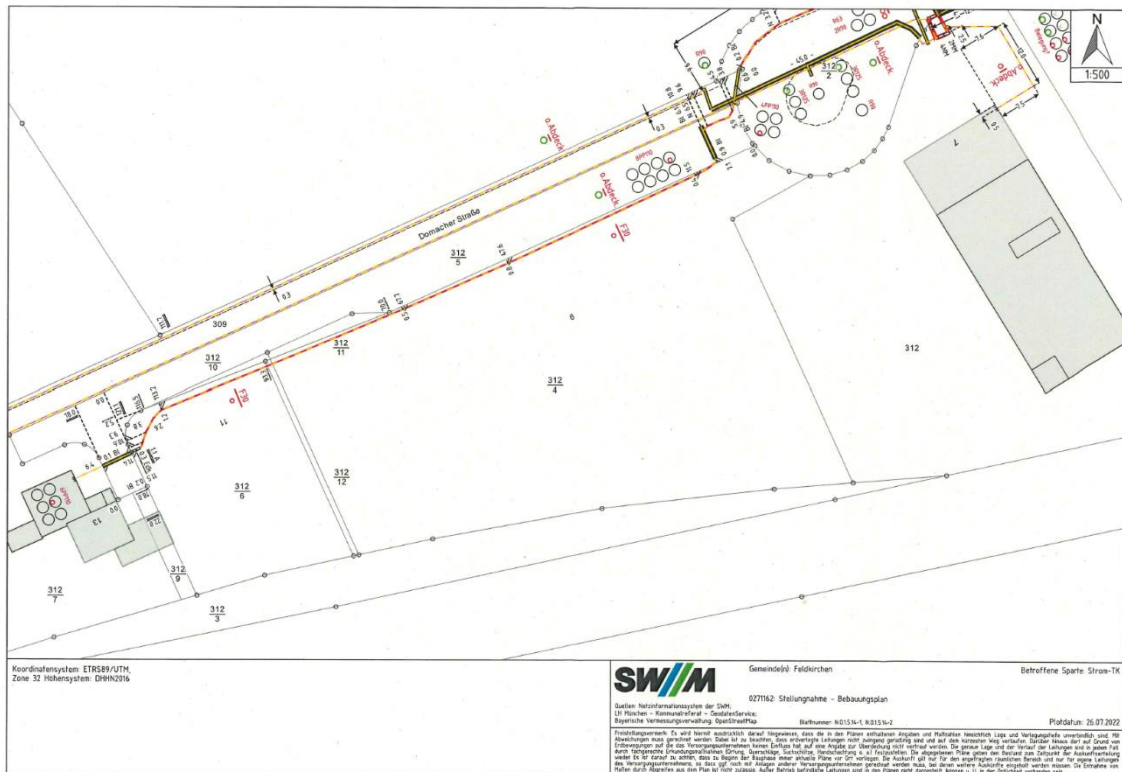
Abstimmung:

Ja

Nein

9.	Wasserwirtschaftsamt München	26.08.2022	<u>Stellungnahme:</u>
(...) zu oben genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: 1. Starkregenereignisse: Den Hinweis E.4.1 empfehlen wir wie folgt zu ergänzen: „...Die Gebäude im Planungsgebiet sind durch entsprechende Maßnahmen vor Schäden in diesem Zusammenhang zu schützen (z.B. Tiefgaragenzufahrten, Gebäude einschließlich Lichtschächte wasserdicht bis 25cm über dem umliegenden Gelände, wasserdichte Keller, Geländemodellierung mit Gefälle von den Gebäuden weg). Gemäß DIN 1986-100 kann ein Überflutungsnachweis zu führen sein.“ 2. Tiefgarage Wir empfehlen den folgenden Absatz mit aufzunehmen: „Die Tiefgarage ist wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“ <u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Hinweis E.4 sollte entsprechend der Punkte 1. und 2. der Stellungnahme ergänzt werden. Die Begründung ist entsprechend ebenfalls zu ergänzen. <u>Beschlussempfehlung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis E.4 wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt. Eine weitere Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Abstimmung: Ja Nein			
10.	Polizeiinspektion 27 Haar	29.07.2022	<u>Stellungnahme:</u>
(...) Seitens der PI 27 -Haar- bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 15 Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße aus verkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Es sollten jedoch verkehrssicherheitsrelevante Grundsätze hinsichtlich der Übersichtlichkeit und einer eindeutigen Beschilderung nicht außeracht gelassen werden. Eine eindeutig klare Bebauung erspart eine spätere aufwendige Beschilderung. Dies ist insbesondere auf Hinsicht an den Anschluss an den Wendehammer zu beachten. Auch das nähere Umfeld wird durch den zusätzlichen Verkehr (Bewohner/ Besucher) nicht unerheblich höher belastet werden. Zudem erfreuen sich mobile (auch motorisiert) Gehhilfen einer immer größeren Beliebtheit. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich direkt angrenzend an das Vorhaben im Norden bestehen zwei parallele Wege. Der nördliche Weg dient dem landwirtschaftlichen Verkehr und dem Fuß- und Radverkehr Richtung Dornach. Der südliche, direkt an das Vorhaben angrenzende Weg dient der Erschließung der übrigen, westlich gelegenen Gewerbeflächen. Durch die Trennung dieser Verkehrsströme ist bereits ein hohes Maß an Sicherheit gegeben. Durch die Einmündung des nördlichen Weges im Wendekreisbereich in direkter Verlängerung der Dornacher Straße ist hier schon räumlich eine gewisse Verkehrslenkung gegeben. Die notwendige bzw. sinnvolle Beschilderung wird im Nachgang in Einvernehmen mit der Polizei abgestimmt. Dies kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht erfolgen. <u>Beschlussempfehlung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich. Abstimmung: Ja Nein			
11.	SWM Infrastruktur GmbH (Stellungnahme 1)	26.07.2022	<u>Stellungnahme:</u>

(...) Unsere Stromversorgungsanlagen verlaufen knapp an der Flurstücksgrenze im Flurstück 312/4 und sind im Bestandsplanauszug rot und schwarz dargestellt. Sie müssen unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben. Im Bereich der Tiefgaragenabfahrt muss der Maßnahmenträger während der Bauarbeiten die Leitung vor Beschädigung in geeigneter Weise schützen.



Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wie auch das Vorhaben stehen dem Erhalt der Leitungen nicht entgegen. Eine weitere Sicherung der Leitungstrasse auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht notwendig, da es sich um den Einzelanschluss eines benachbarten Grundstücks handelt und ein Anschluss an dieses auch über die nördlich verlaufende Straßenverkehrsfläche möglich ist. Evtl. bestehende Grunddienstbarkeiten bleiben davon unberührt und bestehen weiter.

Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Begründung sollte hinsichtlich der Stromleitung ergänzt werden.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine weitere Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

12. SWM Infrastruktur GmbH (Stellungnahme 2)

05.08.2022

Stellungnahme:

(...) Gegen die Planungen bestehen keine Einwände der SWM. Im Bereich der Flurstücke 312/5 bzw. 312/11 und 312/4 verläuft ein Stromkabel, das eventuell bei der Errichtung der vorgesehenen Stellplätze umgelegt werden muss. Der Maßnahmenträger muss dies mit der SWM-Infrastruktur abklären.



Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wie auch das Vorhaben stehen dem Erhalt der Leitungen nicht entgegen. Eine weitere Sicherung der Leitungstrasse auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht notwendig, da es sich um den Einzelanschluss eines benachbarten Grundstücks handelt und ein Anschluss an dieses auch über die nördlich verlaufende Straßenverkehrsfläche möglich ist. Evtl. bestehende Grunddienstbarkeiten bleiben davon unberührt und bestehen weiter.

Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

13. Eisenbahn – Bundesamt Außenstelle München	29.07.2022	<u>Stellungnahme:</u>
---	------------	-----------------------

(...) Ihr Schreiben ist am 21.07.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von o.g. Vorhaben aufgrund der Nähe zur Bahnlinie 5600 München-Riem - Feldkirchen (b. München) berührt. Bei Beachtung der folgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die geplante Bebauung der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen

zur Bahnlinie eingehalten werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bodenanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung, Modernisierung und bestimmungsgemäß Nutzung der Eisenbahninfrastruktur dürfen nicht verhindert oder erschwert werden.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung sind blendfrei zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, sodass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

Im Hinblick auf die Immissionen - insbesondere aus Schienenlärm und Erschütterungen, aber Z.B. auch aus elektromagnetischer Strahlung, Staub und Funkenflug etc. - wird darauf hingewiesen, dass die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen hinzunehmen sind. Nutzungskonflikte sind durch entsprechende Vorkehrungen zur Konfliktbewältigung zu lösen.

Abwägungsvorschlag:

Das hier gegenständliche Planungsgebiet grenzt zwar direkt an die Grundstücke einer Bahnanlage an, der eigentliche Bahnkörper liegt jedoch min. ca. 25 m südlich des Geltungsbereichs. Somit ist mit keinen Beeinträchtigungen des Lichtraumprofils der Bahntrasse oder Wechselwirkungen durch Bautätigkeiten zu rechnen. Dennoch wird die Stellungnahme an den Vorhabenträger für entsprechende Abstimmungen zum Bauvollzug mit der DB weitergeleitet.

Durch die hier gegenständliche Planung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Veränderung im Hinblick auf Unterhalt, Erneuerung, Rationalisierung, Modernisierung und bestimmungsgemäße Nutzung der Eisenbahninfrastruktur.

Im Rahmen der Planung sind Photovoltaikanlagen vorgesehen. Diese befinden sich jedoch sehr weit von der Bahnlinie entfernt und auf dem Dach der Anlage in einer Höhe von ca. 14 m. Somit sind hier Blendungen ausgeschlossen.

Die Emissionen des Schienenverkehrs (insbesondere Lärm und Erschütterungen) wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Durch entsprechende Maßnahmen die im Bebauungsplan festgesetzt bzw. durch den Vorhabenplan fixiert sind, sind die Emissionskonflikte gelöst. Es sind ohne Einschränkung des Bahnbetriebs im Planungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

14. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern 17.08.2022	<u>Stellungnahme:</u>
--	-----------------------

(...) aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es nachvollziehbar, dass der Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden soll. Dennoch geben wir zu bedenken, dass durch die Umwidmung von einer Gewerbegebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet Gewerbeflächen verloren gehen, die dringend von der örtlichen Wirtschaft benötigt werden. Wir regen daher an, zumindest an andere Stelle ausreichend gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der östlich und westlich des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzung entstehen dürfen, die in der Folge zu Einschränkungen für den ansässigen Betrieb führen könnten. Sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weitere Maßnahmen erforderlich werden, dürfen diese keinesfalls zu Lasten der angrenzenden Unternehmen gehen.

Abwägungsvorschlag:

Im Gemeindegebiet gibt es noch andere heute unbebaute, jedoch bereits als Gewerbegebiet überplante Flächen. Dies trifft zum Beispiel auch auf die Flächen direkt westlich des Planungsgebiets

zu. Somit wurde in Abwägung mit den dringend benötigten Wohnnutzungen für Senioren die hier gegenständliche Fläche umgewidmet. Perspektivisch bemüht sich die Gemeinde an sinnvoller Stelle sowohl neue Wohn- wie auch neue Gewerbeflächen auszuweisen bzw. bestehende Flächen sinnvoll nachzuverdichten.

Die Immissionskonflikte mit den östlich und westlich angrenzenden Gewerbegebieten werden, soweit notwendig durch entsprechende Festsetzungen, so überwunden, dass für den angrenzenden Betriebe keine zusätzlichen Einschränkungen entstehen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

15. Handwerkskammer für München und Oberbayern 19.08.2022 Stellungnahme:

(...) die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Gemeinde Feldkirchen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein seniorengerechtes Wohngebäude mit einer Tagespflegeeinrichtung schaffen. Dafür wird ein Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Die Umwidmung des vorhandenen Gewerbegebietes (GE) hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird aus gesamtwirtschaftlicher Sicht kritisch gesehen.

Mit der aktuell geplanten Ausweisung eines WA wird eine Gemengelage geschaffen, die zu nicht unerheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen kann. Dies ist vor allem durch den Umstand begründet, dass Wohnbebauungen bezüglich der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm schutzbedürftiger als Gewerbegebiete sind. Ungeachtet der formal-planerischen Zulässigkeit haben die Erfahrungen aus der Praxis gezeigt, dass mit der Ausweisung eines WA ein Risiko der Gemengelagenproblematik verbunden ist. Dies kann Beeinträchtigungen der bestehenden Gewerbebetriebe im angrenzenden Gewerbegebiet hervorrufen.

Wir empfehlen deshalb zumindest eine Staffelung der Gebietskategorien. Des Weiteren geben wir zu bedenken, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen die Gewerbebetriebe bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeiten nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dementsprechend ist sicherzustellen, dass geeignete Lärmschutzmaßnahmen im geplanten WA verpflichtend umgesetzt werden, sofern weiter an der Umwidmung festgehalten wird.

Wie der Schallschutzbericht zeigt, werden die Immissionsrichtwerte überschritten, d.h. es sind umfangreiche Schallschutzmaßkonzepte notwendig, die nicht zu Lasten der umliegenden Nutzungen errichtet werden dürfen. Gerade die Betriebe, die aufgrund ihrer Emissionen tendenziell an den Ortsrändern angesiedelt sind, werden durch neue Flächenausweisungen, die an bestehende Gebiete anschließen, oftmals in der Ausübung ihrer bisherigen genehmigten Nutzung eingeschränkt. Wir möchten grundsätzlich betonen, dass langfristig sicherzustellen ist, dass die Neustrukturierungen über Umwidmung zu keinerlei Beeinträchtigung der bestehenden Betriebe führen.

Abwägungsvorschlag:

Durch entsprechende im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzte und auf Ebene des Vorhabenplans gesicherte Maßnahmen, wird Immissionskonflikten mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen vorgebeugt. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass für die heute bestehenden Gewerbenutzungen der Umgebung (bzw. für die auf deren Grundstücken maximal zulässigen Nutzungen) keine Einschränkungen entstehen. Da die Immissionskonflikte somit überwunden werden können, ist eine schrittweise Abstufung der Gebietskategorie aus Sicht der Gemeinde nicht zwangsläufig erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

16.	gKu VE München Ost	09.08.2022	<u>Stellungnahme:</u>
-----	--------------------	------------	-----------------------

(...) Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Falls Grundstücke später geteilt werden, ist dies zeitnah VE\MO mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann. Bauherren können auf Antrag, Angaben zu den Anschlussstellen bekommen. Sie sind in der Technischen Verwaltung auf der Kläranlage in Neufinsing verfügbar. Anträge auf Grundstücksanschlüsse müssen rechtzeitig bei uns eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können.

Die Verlegung von Wasserleitungen und Kanälen auf bzw. in Tiefgaragen ist nicht möglich. Wie bitten Sie dies bei der weiteren Planung zu beachten. Gebäude mit Tiefgaragen können nur dann an das VE\MO Trinkwassernetz angeschlossen werden, wenn in der Tiefgarage, ein frostfreier, zu einer öffentlichen Straße hin situierter, abschließbarer Anschlussraum vorhanden ist.

Abschließend verweisen wir auf unser nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Grundstücksteilung ist nicht vorgesehen. Im Übrigen handelt es sich um Hinweise zum Bauvollzug. Diese werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird direkt auf dem Baugrundstück versickert werden.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

17.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien	09.08.2022	<u>Stellungnahme:</u>
-----	--------------------------------	------------	-----------------------

(...) die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren. Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe Z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Wir bitten zu beachten, dass die Zugzahlenprognose 2030 mit dem Stand von 2019 veraltet ist und die Zugzahlen um 10 Züge zu niedrig sind.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert,

behindert oder beeinträchtigt werden.

Wir weisen auf die Freistaat-Beauftragung für eine Aufgabenstellung für den 4-gleisigen Ausbau München Ost Pbf.- Markt Schwaben hin, der in diesem Bereich, je nach Realisierungsvariante auf 5-Gleise ausgeweitet werden könnte.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Planung von Photovoltaikanlagen auf Dächern ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Immobilien spezifische Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.

Eine Abstandsflächenübernahme auf Bahngrund erfolgt im Hinblick auf die Aufgabenstellung zum 4-gleisigen (ggfs. 5-gleisigen) Ausbau und den damit zu erwartenden zukünftigen Flächenbedarf nicht.

Weiter ist explizit auf den Brandschutz zu achten. Erforderliche Brandschutzabstände dürfen nicht auf Bahngrund fallen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen

einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand < 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen. Erdarbeiten innerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TUV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Abwägungsvorschlag:

Zu Infrastrukturellen Belangen:

Die Emissionen des Bahnbetriebs wurden im Rahmen eines Lärmgutachtens im Bebauungsplanverfahren ermittelt. Es wurden am Vorhaben und im Zusammenhang mit diesem, entsprechende Maßnahmen entwickelt, welche trotz der Immissionen aus dem Bahnbetrieb gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch Festsetzungen des Bebauungsplans und die Festlegungen des Vorhabenplans sichergestellt.

Die Auswirkungen der veränderten Zugzahlen auf das Immissionsschutzgutachten werden gutachterlich untersucht und die Unterlagen entsprechend ergänzt.

Durch die hier gegenständliche Bauleitplanung werden der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen nicht beeinträchtigt, behindert oder verzögert. Dies gilt auch für Maßnahmen zur Wartung, Instandhaltung, zum Umbau oder zur Erweiterung. Die Situation ändert sich im Vergleich zum heute planungsrechtlich notwendigen nicht wesentlich.

Die Untersuchungen zu einem 4 – 5-gleisigen Ausbau werden zur Kenntnis genommen.

Die Gleisanlage liegt heute mindestens 25 m vom hier gegenständlichen Geltungsbereich entfernt. Da nur mittelgroße Bäume gepflanzt werden, sind hier Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen.

Im Planungsgebiet besteht heute kein relevanter Gehölzbestand. Somit können negative Auswirkungen auf Bahnflächen ausgeschlossen werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Dach-, Oberflächen und sonstige Abwässer nicht auf Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Diese werden sämtlich im Geltungsbereich versickert oder, im Falle von Hausabwässern, der gemeindlichen Kanalisation zugeleitet. Eine Versickerung in Gleisnähe ist schon durch den großen Abstand der Gleise von über 25 m zum Planungsgebiet ausgeschlossen.

Photovoltaikanlagen sind nur auf dem Dach, zurückgesetzt von der Dachkante in einer Höhe von 14 m vorgesehen. Hier ist schon aufgrund der Höhe und Lage der Anlage eine Blendung ausgeschlossen.

Zu Immobilienspezifischen Belangen:

Abstandsflächen dürfen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrsflächen fallen. Dies gilt auch für Bahntrassen. Durch das Vorhaben werden keine über die Mitte der Bahntrasse fallenden Abstandsflächen ausgelöst. Somit werden die Regelungen des Art. 6 BayBO eingehalten. Eine Abstandsflächenübernahme auf Bahngrund ist somit nicht erforderlich.

Die erforderlichen Brandschutzabstände von 2,5 m sind durch das eigentliche Gebäude eingehalten. Lediglich der zweite bauliche Rettungsweg rückt näher an Bahngrund heran. Hier kann eine eventuelle Beaufschlagung durch Brandgeschehen auf Bahnflächen hingenommen werden, da noch ein weiterer baulicher Rettungsweg besteht. Im Rahmen des Bauvollzuges sind diese Bauteile nicht brennbar auszuführen, um den Brandüberschlag zu verhindern. Die Begründung sollte entsprechend ergänzt werden.

Zu Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Es handelt sich weit überwiegend um Hinweise zum Bauvollzug. Diese werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger weitergeleitet.

Eine Überbauung oder Unterbauung ist nicht vorgesehen und nach Bebauungsplan auch nicht zulässig.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist zu ergänzen. Eine weitere Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

Fortentwicklung der Planung:

Im Rahmen der Fortentwicklung der Planung soll nun in Abstimmung mit der Gemeinde Feldkirchen im Erdgeschoss des Ensembles eine Praxis untergebracht werden. Im Westen werden die Gemeinschaftsflächen so um arrangiert und vergrößert, dass aus den vormaligen Gemeinschaftsflächen ein gesondert zugänglicher Seniorentreff entsteht.

Die Praxis wird im nördlichen Teil des westlichen Baukörpers angeordnet, über einen separaten Zugang von Osten erschlossen und weist eine Nutzfläche von ca. 150 m² auf .

Der ca. 123 m² große Seniorentreff befindet sich im nordöstlichen Bereich des östlichen Baukörpers und verfügt im Nordosten über einen eigenen Eingang.

Im Gegenzug für diese Nutzungen wird die Gesamtwohnungsanzahl auf 67 Wohnungen reduziert. Entsprechend dieses geänderten Nutzungskonzeptes ergeben sich 34 Stellplätze für (Senioren-) Wohnungen, 5 Stellplätze für die Tagespflege, 6 Stellplätze für die Praxis und 2 Stellplätze für den Seniorentreff. 40 dieser Stellplätze werden in der Tiefgarage und 7 als offene Stellplätze in den Freianlagen nachgewiesen.

Um die Nutzungen sinnvoll unterbringen und erschließen zu können ist darüber hinaus eine Anpassung der gebäudeinternen Erschließung im Detail nötig.

Um dieses geänderte Konzept im Bebauungsplan abzubilden, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Vorhabenbeschreibung entsprechend des neuen Konzeptes, insbesondere im Erdgeschoss anzupassen.

Da auch die nun geplanten Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets zulässig sind und die insgesamt geplanten Flächen für Nichtwohnnutzungen ca. 10 % der zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten, ist eine Anpassung der zulässigen Art der Nutzung nicht erforderlich. Auch im Hinblick auf die übrigen Festsetzungen durch Planzeichen und Text, nachrichtlichen Übernahmen sowie Hinweise durch Planzeichen und Text ergeben sich keine Änderungen.

Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten.

Beschlussempfehlung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist entsprechend des neuen Nutzungskonzeptes anzupassen. Die Begründung ist zu überarbeiten.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat hat Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB genommen und diese entsprechend gewürdigt.

Der Gemeinderat beauftragt den Planer, die beschlossenen Änderungen und redaktionellen Anpassungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 in der Fassung vom 08.12.2022 das Verfahren nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.